

RESOLUCION DE LA ALCALDIA N° 383

En relación con el expediente 2016PREF0001 relativo a Proyecto de Reparcelación del ámbito 1.3.11 ARRETXEKO MALDA.

Resultando los siguientes hechos:

-El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 de julio de 2016 acordó aprobar definitivamente el Plan Especial del ámbito 1.3.11 Arretxeko Malda.

Comprende el ámbito definido en el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de enero de 2015.

-Se formula el Proyecto de Reparcelación por LEFT VALLEY: SL, propietario mayoritario, promotor de la actuación.

-Considerando los siguientes argumentos:

-Respecto del contenido del Proyecto, señalar que:

**1-Definición de PARCELAS APORTADAS.**

**Parcelas municipales afectadas.-**

**-Calificadas de Dominio y Uso público por el Plan Especial:**

**-Parcela aportada A:**

**Titular:** Ayuntamiento. (Por compra (Ambito 1.3.06 Auzolan) con destino a sistema local de viario y espacios libres).

**Finca:** 39.302

**Cargas servidumbres:** \*(A favor de fincas 5.930.5931,5932)

**Superficie aportada:** 89,53 m2.

\*Las servidumbres quedan extinguidas en virtud del planeamiento.

**-Parcela aportada B:**

**Titular:** Ayuntamiento.\*(Por expropiación (ámbito 1.3.06 Auzolan) con destino a sistema local de viario y espacios libres)

**Finca:** 10.695

**Superficie aportada:** 82,89 m2.

\*Derecho preferente de Eurotools para recuperar la finca expropiada en caso de que proceda el ejercicio del derecho de reversión.

No ha lugar a reversión ya que continúa la parcela de dominio público.

**- Parcela aportada C:**

**Titular:** Ayuntamiento.(Por cesión gratuita con destino a viales públicos)

**Finca:** 40.602

**Superficie aportada:** 219,77m<sup>2</sup>

**\*Cargas servidumbres:** (A favor de finca 5.921 (40.600, 40.601,40.603).5931,5932)

\*Las servidumbres quedan extinguidas en virtud del planeamiento.

**-Patrimonial (Parcela 4), con calificación residencial**

- **Titular:** Ayuntamiento.\*(Por expropiación ( ámbito 1.3.06 Auzolan) con destino a sistema local de viario y espacios libres)

-**Finca:** 51.002

-**Superficie aportada:** 64,00m<sup>2</sup>(Realidad física 69 m<sup>2</sup>)

\*Consta inscrito el derecho preferente de recuperar la finca expropiada en caso de que proceda el ejercicio derecho de reversión a favor de Lope Irazu Plaza e Isabel Martínez Barquin.

Con fecha 6 de octubre de 2016 otorgan escritura pública en la que manifiestan que la finca descrita tienen calificación residencial pudiendo proceder al ejercicio del derecho de reversión, en su día expropiada.

En la escritura pública renuncian al derecho preferente a recuperar la finca expropiada, solicitando al Registro de la Propiedad haga constar la extinción del derecho de reversión sobre la finca descrita.

**-Parcelas Privativas.-**

**Parcela 1 a 1-15 (Garajes)**

**Titulares:** Comunidad garajes.

**Finca** 40.622

**Cargas servidumbres.** (5.930 (40.600,40.601, y 40.603), 5.921,5931.

\*Las servidumbres quedan extinguidas en virtud del planeamiento.

**Parcela 1-16 y 1-17 (locales)**

**Titulares:** LEFT VALLEY SL  
**Finca nº** 54.755 y 54.756  
**\*Cargas servidumbres.** (5.930 (40.600,40.601, y 40.603),  
5.921,5931

\*Las servidumbres quedan extinguidas en virtud del planeamiento.

**Parcela 2**

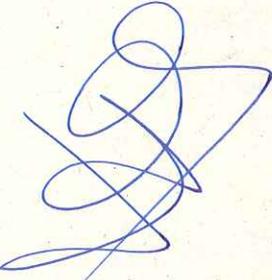
**Titular:** LEFT VALLEY SL.  
**Finca nº** 40.600  
**\*Cargas servidumbres.** (5.930 (40.600,40.601, y 40.603),  
5.921,5931

\*Las servidumbres quedan extinguidas en virtud del planeamiento.

**Parcela 3**

**Titular:** Adelino Gonzalez Gonzalez y M<sup>a</sup> Pilar Llana  
Garcia.  
**Finca nº** 4076  
**\*Cargas servidumbres.** (5.930 (40.600,40.601, y 40.603),  
5.921,5931

\*Las servidumbres quedan extinguidas en virtud del planeamiento.

  
**II.-PROPIETARIOS AFECTADOS Y OTROS INTERESADOS.**

1.-Además de los titulares registrales, existen otros interesados, como los titulares de servidumbres que gravan las parcelas A y C y los números 1-1 a 1-15,1-16 y 1-17 y 2. Estas resultan incompatibles con la ejecución del planeamiento aprobado, sin detrimento para sus titulares, por cuanto con la ejecución del planeamiento las mismas quedan actualizadas a la realidad de la nueva ordenación.

En todo caso, hay que notificar la exposición pública del Proyecto a sus titulares.

2.-Asimismo la finca aportada 3 se encuentra gravada con hipotecas, que se traslada al porcentaje que se adjudica a **Adelino Gonzalez Gonzalez y M<sup>a</sup> Pilar Llana Garcia, en el derecho de edificación nº 2**, a cuyas entidades bancarias igualmente habrá que notificar.

3.-Arrendamiento.- Plaza de garaje nº 7. Hay que notificar la exposición pública del Proyecto.

4.-Derecho de Reversión.-Derecho preferente a favor de Eurotools respecto de la finca B expropiada en su día por el Ayuntamiento. Si bien dado que su destino sigue siendo público a pesar de su incorporación al ámbito, no procedería el ejercicio del derecho de reversión. Si bien, se consideran interesados y habrá que darles traslado de la correspondiente Resolución.

### III.-ADJUDICACIONES.PARCELAS RESULTANTES.-

**Parcela resultante 1.** Comprende en régimen de propiedad horizontal 3 Subcomunidades:

**-Planta de sótano** (integrada por 15 locales o plazas de aparcamiento)

**-Adjudicatarios:** Mismos titulares iniciales.

**-Correspondencia:** derechos aportados.

**-Cuota urbanización y Gravamen Urbanístico:** 1,44 %

**-Derecho de Edificación nº 1:**

**-Adjudicatarios:** LEFT VALLEY SL

**-Correspondencia:** derechos aportados. (100% de la finca 1-16 y 1-17 y 37,95% de la finca aportada 2.

**-Cuota urbanización y Gravamen Urbanístico:** 43,54 %

**-Servidumbres recíprocas.**

**-Derecho de Edificación nº 2:**

**- Adjudicatarios:** 76,9837% LEFT VALLEY SL y 23,0163% a Adelino Gonzalez Gonzalez y M<sup>a</sup> Pilar Llana García

**-Correspondencia:** derechos aportados.( LEFT VALLEY SL, el 76,9837% proviene del 66,61% de la aportada nº 2 y de excesos de adjudicación y \*23,0163% de Adelino Gonzalez Gonzalez y M<sup>a</sup> Pilar Llana Garcia,del 100% de la finca aportada 3.

**-Cuota de urbanización y gravamen urbanístico:** 55,02%

\*Arrastra este porcentaje las hipotecas de la parcela aportada 3.

**-Servidumbres recíprocas.**

### **-Parcela P: terrenos de dominio público.**

Las superficies aportadas calificadas de dominio público se entienden sustituidas por la nueva parcela P, siendo la superficie de ésta superior.

Parcela P: Superficie de 548,46 m<sup>2</sup> destinados a zona ajardinada, espacios libres peatonales y comunicación peatonal.

Adjudicatario: el Ayuntamiento libre de cargas de urbanización.

#### IV.-EXCESOS Y DEFECTOS DE ADJUDICACION.-

Se producen excesos y defectos de adjudicación.

Respecto de la parcela aportada 4 de titularidad municipal que genera aprovechamiento, dada su escasa cuantía, se compensa económicamente al Ayuntamiento.

De forma que la aportación municipal por la parcela 4 que se monetariza constituye un defecto de adjudicación para el Ayuntamiento y un exceso que asume LEFT Valley SL.

Asimismo existe un defecto de adjudicación para la Comunidad de Propietarios de garajes que supone un exceso para LEFT Valley SL.

#### V.-CUMPLIMIENTO DE CESIONES

- ✓ Estándares dotacionales: (Artículo 6.1.del Decreto 123/2012, de Estándares Urbanísticos.

Se compensa económicamente al Ayuntamiento el defecto de dotaciones de carácter local, de conformidad con lo establecido en el Plan Especial.

#### -Estándares de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales:

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General, *debe destinarse a Vivienda de protección pública un Porcentaje mínimo de..... 40 %.*  
*Este porcentaje se deberá desglosar en un mínimo del 20% del incremento de la edificabilidad residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general.*

El incremento de la edificabilidad urbanística residencial es de 2.214, 84 m<sup>2</sup>(t), por lo que la superficie de techo destinada a vivienda de protección pública es de 885,93 m<sup>2</sup>(t).

Según el Plan Especial se destinará un mínimo del 50% a VPO (hoy viviendas de protección social (VPS) según la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda que modifica la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006) y el resto a viviendas tasadas (VT).

El Proyecto de Reparcelación prevé en el derecho de edificación nº 1 el desarrollo de 17 viviendas, de las que 10 serán de protección pública, (5 VPO y 5-viviendas tasadas)  
En cuanto a los alojamientos dotacionales, se prevé su cumplimiento en el ámbito Larraundi, según recoge el Plan General.

- -Cesión del 15% del incremento del aprovechamiento urbanístico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

El Proyecto sustituye la cesión legal de aprovechamiento urbanístico por una compensación económica al no poder materializarse en una parcela edificable, según lo establecido en el Plan Especial.

-El artículo 43 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, establece que el Proyecto de Reparcelación podrá ser formulado a iniciativa del promotor de la urbanización o propietario de los terrenos.

El desarrollo de la actividad de ejecución requiere de la formulación del proyecto de reparcelación, incluso también en las actuaciones de dotación cuando precisen de ella (Art. 135 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo).

Señala el artículo 43 que reglamentariamente se determinará, entre otros aspectos, el procedimiento de aprobación que, en todo caso, habrá de sujetarse a las siguientes reglas:

- 1.-Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.
- 2.-Notificación a los titulares registrales y a todos aquellos que resulten afectados por la reparcelación.
- 3.-Con anterioridad a la aprobación definitiva, se someterá el proyecto a información pública por plazo de veinte días con citación personal a los interesados.

Por su parte, el artículo 10 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, establece que:

*Los proyectos de reparcelación previstos en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se tramitarán y aprobarán de acuerdo a lo señalado en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio de las especialidades previstas en los artículos siguientes.*

*En todo caso, el silencio administrativo se entenderá negativo tanto para su aprobación inicial como para su aprobación definitiva.*

El artículo 45.2 y 3 de la Ley 2/2006 de 30 de junio señala que no podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

Asimismo que una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma establecida por la legislación.

Compete al Alcalde someter el Proyecto a información pública y otorgar la aprobación definitiva de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1.j) de la Ley de Bases de Régimen Local.

A la vista de la documentación obrante en el expediente

**HE RESUELTO**

*1º.- Someter a información pública por plazo de veinte días el Proyecto de Reparcelación del ámbito 1.3.11 Arretxeko Malda, formulado por LEFT Valley SL, mediante publicación en el B. O de Gipuzkoa, diario y notificación individualizada.*

Irun, 17 de marzo de 2017.

EL ALCALDE

LA SECRETARIA GENERAL.

